

ဤအရာဖြင့် နားလည်နိုင်သည်!

အငှားအိမ်ရာမှ ထွက်ခွာသည့်အခါ နဂိုအတိုင်းပြန်လည်မွမ်းမံခြင်းအချက်များ

ထွက်ခွာချိန် ကောက်ခံသည့် အကြေးငွေများ
နှင့်ပတ်သက်၍ နားလည်သွားခဲ့ပါသည်!

ခွင့်ပြုချက်မရှိဘဲ အခန်းကို ပြန်လည်မွမ်းမံခြင်းနှင့်
ပြုပြင်ခြင်းမပြုနိုင်ကြောင်း နားလည်ခဲ့ပါသည်!

အခန်းအသုံးပြုရာတွင် သတိထားရမည့်
အချက်များကို နားလည်ခဲ့ပါသည်!

အခန်းပျက်စီးမှု ပြုပြင်စရိတ်ကို အိမ်ပိုင်ရှင်နှင့် ငှားရမ်းသူ
မည်သူက ပေးဆောင်ရမည်ကို နားလည်ခဲ့ပါသည်!



မနေထိုင်မီ၊ နေထိုင်ဆဲ၊ ထွက်ခွာချိန်အတွက် လုပ်ဆောင်ရမည့်အချက်များမှာ အတွင်းဘက်ပိုင်းသို့!

နဂိုအတိုင်းပြန်လည်မွမ်းမံခြင်းဆိုသည်မှာ...

အငှားအိမ်ရာမှ ထွက်ခွာသည့်အခါ ဥပဒေ (အရပ်ဘက်ဆိုင်ရာ ဥပဒေ) အရ အခန်းအတွင်း သင် (ငှားရမ်းသူ) မှ ဖျက်စီးခဲ့သည့်

ထိခိုက်စေခဲ့သည့်နေရာများကို ပြုပြင်ပေးရန် လိုအပ်ပါသည်။

ဤသည်ကို “နဂိုအတိုင်းပြန်လည်မွမ်းမံခြင်း” ဟုခေါ်ပါသည်။

များသောအားဖြင့် အိမ်ပိုင်ရှင်နှင့် ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်သူတို့ ရှေ့မှောက်တွင် အခန်းနှင့် အသုံးအဆောင်ပစ္စည်းများ မည်မျှခန့် ပြုပြင်ရန်လိုအပ်သည်ကို စစ်ဆေးပါသည်။

ဝင်ရောက်နေထိုင်ချိန်တွင် ပေးချေခဲ့ရသည့် “လုံခြုံရေးစပေါ်ငွေ”အား ပြုပြင်စရိတ်များကို နုတ်ယူပြီးနောက် အိမ်ပိုင်ရှင်က ပြန်လည်ပေးအပ်မည်ဖြစ်ပါသည်။

ပြုပြင်စရိတ်သည် “လုံခြုံရေးစပေါ်ငွေ”ထက် ပို၍များနေပါက မလုံလောက်သည့်ပမာဏကို ပေးချေရမည်ဖြစ်ပါသည်။

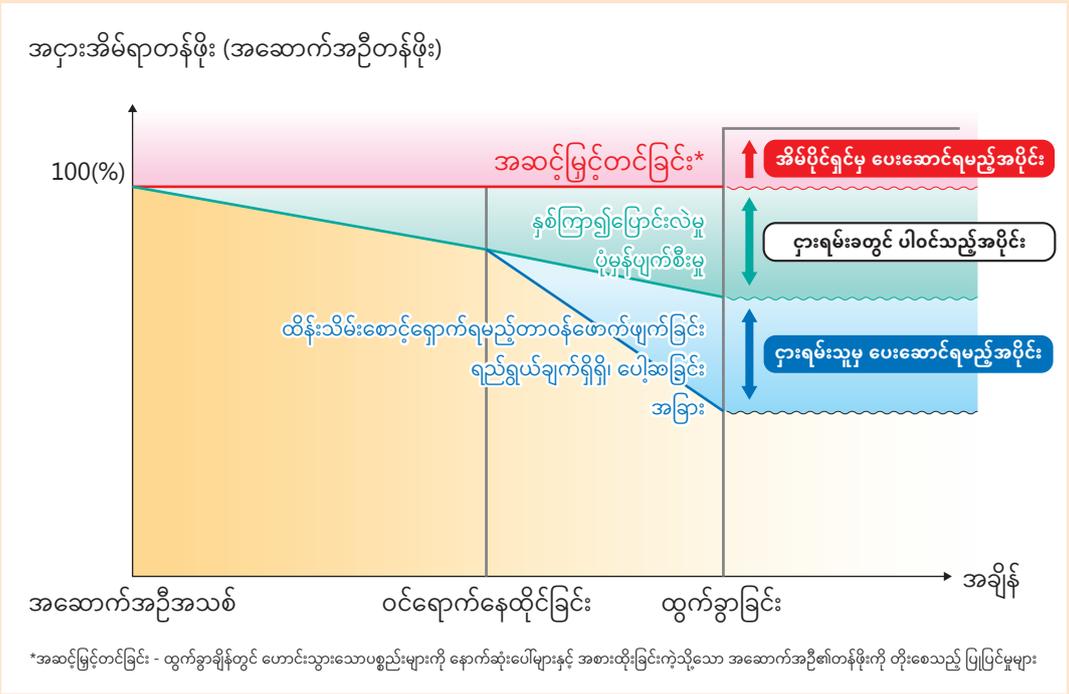
မြေယာ၊ အခြေခံအဆောက်အအုံ၊ ပို့ဆောင်ရေးနှင့် ခရီးသွားလာရေး ဝန်ကြီးဌာန၏

“နဂိုအတိုင်းပြန်လည်မွမ်းမံခြင်းဆိုင်ရာ ပြဿနာများနှင့် လမ်းညွှန်ချက်များ” တွင် ထွက်ခွာချိန် အခန်းပြုပြင်ခကို ငှားရမ်းသူမှ

ပေးဆောင်မည်လား၊ အိမ်ပိုင်ရှင်မှ ပေးဆောင်မည်လားနှင့်ပတ်သက်၍ ယေဘုယျ အယူအဆများကို ဖော်ပြထားပါသည်။



ပေးချေရမည့်အချိုးအယူအဆ



ငှားရမ်းသူမှ ပေးဆောင်ရမည့် နဂိုအတိုင်းပြန်လည်မွမ်းမံခြင်းဆိုသည်မှာ နေထိုင်စဉ်အတွင်းဖြစ်ပွားခဲ့သည့် ပျက်စီးမှုများထဲမှ နစ်ကြာ၍ပြောင်းလဲမှုနှင့် ပုံမှန်ပျက်စီးမှုများ ကိုဖယ်၍ ငှားရမ်းသူ၏ ရည်ရွယ်ချက်ရှိရှိ၊ ပေါ့ဆမှု၊ ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရမည့်တာဝန်ဖောက်ဖျက်ခြင်းတို့အပြင် ပုံမှန်အသုံးပြုမှုထက်ကျော်လွန်၍ အသုံးပြုမှုများကြောင့် ဖြစ်ပေါ်သည့် ပျက်စီးမှုများကို ပြုပြင်ခြင်းဖြစ်ပါသည်။

အိမ်ငှားခ ကြွေးကျန်ခြင်း စသည်တို့မရှိပါက အခန်းကို သန့်ရှင်းသပ်ရပ်စွာအသုံးပြုထားပါက လုံခြုံရေးစပေါ်ကို ပြန်လည်ပေးအပ်မည်ဖြစ်သော်လည်း၊ ဆိုးရွားစွာအသုံးပြုထား၍ အခန်းတွင်းပျက်စီးခြင်း၊ ညစ်ပေခြင်း၊ ပစ္စည်းများကွဲအက်ခြင်းများရှိပါက ထွက်ခွာချိန်တွင် ပြုပြင်စရိတ်များကို ကောက်ခံမည်မှာ ပုံမှန်ပင်ဖြစ်ပါသည်။



အိမ်ပိုင်ရှင်၏တာဝန်

နှင့်

ငှားရမ်းသူတာဝန်

၏ဥပမာ

● အခန်းတစ်ခုလုံး

အိမ်သန့်ရှင်းရေး (ကျွမ်းကျင်သူမှလုပ်ဆောင်ခြင်း)
(အိမ်ပိုင်ရှင်သည် ပုံမှန်သန့်ရှင်းရေးပြုလုပ်ပါက)
= **အိမ်ပိုင်ရှင်၏တာဝန်**

● မျက်နှာကျက်

မီးလုံးအမြတ်အတပ်သုံးကိရိယာမပါသည့်မျက်နှာကျက်တွင်
အိမ်ပိုင်ရှင်၏သဘောတူညီချက်မပါဘဲ
တိုက်ရိုက်မီးသီးမီးလုံးတပ်ဆင်ထားသောအမှတ်အသားများ
(ပုံမှန်အသုံးပြုမှုကို ကျော်လွန်ခြင်း) = **ငှားရမ်းသူတာဝန်**

● နံရံ (နံရံကပ်စက္ကူ)

ရေခဲသေတ္တာ၏နောက်ဘက်နံရံတွင် အမဲစက်များ
(တစ်နည်းအားဖြင့်လျှပ်စစ်လောင်ကျွမ်းခြင်း)
(ပုံမှန်ပျက်စီးမှု) = **အိမ်ပိုင်ရှင်၏တာဝန်**

● နံရံ (နံရံကပ်စက္ကူ)

မီးဖိုချောင်ရှိ ဆီအစွန်းအထင်းများ
(အသုံးပြုပြီးနောက် ပြုပြင်ထိန်းသိမ်းမှု ညံ့ဖျင်းခြင်းကြောင့်
အိုးမဲနှင့် ဆီများ ကပ်ပြီနေပါက)
(ပုံမှန်အသုံးပြုမှုကို ကျော်လွန်ခြင်း) = **ငှားရမ်းသူတာဝန်**

● မီးဖိုချောင်၊

ရေချိုးခန်းစသည့်ရေသုံးသည့်နေရာများ

ဂတ်စ်မီးဖိုထားသည့်နေရာ၊
လေဝင်လေထွက်ပန်ကာ၏ဆီအစွန်းအထင်းများ၊ အိုးမဲများ
(ပြုပြင်ထိန်းသိမ်းရန် လျစ်လျူရှုမှုကြောင့်ဖြစ်ပွားခြင်း)
(ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရမည့်တာဝန်ဖောက်ဖျက်ခြင်း)
= **ငှားရမ်းသူတာဝန်**

● ကြမ်းပြင်

အရောင်ဖျော့ခြင်း (နေရောင်ခြည်ကြောင့်၊
အဆောက်အဦတည်ဆောက်မှုဆိုင်ရာ
ချို့ယွင်းချက်ကြောင့် မိုးယိုစိမ့်ခြင်းစသည်တို့ ဖြစ်ပေါ်ခြင်း)
= **အိမ်ပိုင်ရှင်၏တာဝန်**

● ပစ္စည်းများ

နေ့စဉ် မမှန်ကန်သော ပြုပြင်ထိန်းသိမ်းမှု သို့မဟုတ် အသုံးပြုမှု ချိုးဖောက်ခြင်းကြောင့်
ပစ္စည်းများပျက်စီးခြင်း(ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရမည့်တာဝန်ဖောက်ဖျက်ခြင်း)
= **ငှားရမ်းသူတာဝန်**

ပစ္စည်း ချို့ယွင်းခြင်း၊ အသုံးပြု၍မရတော့ခြင်း
(ပစ္စည်းသက်တမ်းကြောင့်ဖြစ်ပေါ်ခြင်း)
= **အိမ်ပိုင်ရှင်၏တာဝန်**

● ကြမ်းပြင်

ပရိဘောဂတပ်ဆင်ထားသည့်အမှတ်အသားများ(ပုံမှန်ပျက်စီးမှု)
= **အိမ်ပိုင်ရှင်၏တာဝန်**

● မီးဖိုချောင်၊ ရေချိုးခန်းစသည့်ရေသုံးသည့်နေရာများ

ရေချိုးခန်း၊ အိမ်သာ၊ နှင့် ဘေစင်များတွင် ရေအစွန်းအထင်းများ၊
မို့စသည်
(အသုံးပြုစဉ်အတွင်း သန့်ရှင်းရေးနှင့် ပြုပြင်ထိန်းသိမ်းရာတွင်
ပေါ့ဆမှု၏ရလဒ်၊ အစွန်းအထင်းများဖြစ်ပေါ်ခြင်း)
(ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရမည့်တာဝန်ဖောက်ဖျက်ခြင်း)
= **ငှားရမ်းသူတာဝန်**

● ပစ္စည်းများ

ရေချိုးကန်၊ ရေချိုးကန်ရေခွေးပေးစက်
စသည်တို့ကို အစားထိုးလဲလှယ်ခြင်း
(မပျက်စီးသော်လည်း နောက်နေထိုင်သူအား
လုံခြုံစေရန် ပြုလုပ်ခြင်း)
= **အိမ်ပိုင်ရှင်၏တာဝန်**

● ဖျာ

အတွင်းအပြင်လှန်ခြင်း၊ မျက်နှာပြင်လဲလှယ်ခြင်း
= **အိမ်ပိုင်ရှင်၏တာဝန်**

● အသေတပ်ထားသောပရိဘောဂ

အစင်းရာပါမှန်တံခါးကွဲအကျခြင်း
(ဖွဲ့စည်းပုံကြောင့် သဘာဝအတိုင်းဖြစ်ပေါ်ခြင်း)
= **အိမ်ပိုင်ရှင်၏တာဝန်**



● နံရံ (နံရံကပ်စက္ကူ)

လေအေးပေးစက် (ငှားရမ်းသူပိုင်)
တပ်ဆင်မှုကြောင့် နံရံပေါ်ရှိ
ဝက်အူပေါက်များနှင့် အမှတ်အသားများ(ပုံမှန်ပျက်စီးမှု)
= **အိမ်ပိုင်ရှင်၏တာဝန်**

● သော့

သော့အိမ်လဲလှယ်ခြင်း (ပျက်စီး၊ ပျောက်ဆုံးခြင်းမရှိပါက) = **အိမ်ပိုင်ရှင်၏တာဝန်**
သော့အိမ်ပျက်စီးခြင်း (မသင့်လျော်သောအသုံးပြုမှု၊
ပျောက်ဆုံးခြင်းကြောင့် လဲလှယ်ရခြင်း) = **ငှားရမ်းသူတာဝန်**

အထူးသဖြင့် ငှားရမ်းသူပေးဆောင်ရခြင်းများသည့် ကိစ္စများ

● ငှားရမ်းသူ၏ ထိန်းသိမ်းစောင့်ရှောက်ရမည့်တာဝန်ဖောက်ဖျက်ခြင်းနှင့် ရည်ရွယ်ချက်ရှိရှိ၊ ပေါ့ဆခြင်း ဥပမာများ

- အိမ်ပြောင်းခြင်းကြောင့်ဖြစ်ပေါ်သည့် ခြစ်ရာများ
- နှင်းငွေများကို ဒီအတိုင်းထားထားခြင်းကြောင့် များပြားလာသည့် မှို၊ အစွန်းအထင်း
- ဖျာ၊ နံရံကပ်စက္ကူ၊ ကြမ်းပြင်တို့ပေါ်တွင် ရေးခြစ်ခြင်း
- အိမ်မွေးတိရစ္ဆာန်များကြောင့် နံရံစသည်တွင် ခြစ်ရာများ



● အခြားပုံမှန်အသုံးပြုမှုကို ကျော်လွန်သည့် အသုံးပြုမှု ဥပမာများ

- ဆေးလိပ်စသည်တို့၏ အစွန်းများ၊ အနံ့များ
- နံရံစသည်တို့တွင် ဆူးချွန်အပေါက်၊ ဝက်အူပေါက်များ (အဲယားကွန်းတက်ဆင်ခြင်းမပါဝင်ပါ)



စာချုပ်ပါအကြောင်းအရာများအရ ငှားရမ်းသူပေးဆောင်ရမည့်ကိစ္စများ

● အသုံးပြုမှုနည်းလမ်းနှင့်ဆိုင်ဘဲ ငှားရမ်းသူပေးဆောင်ရမည့်အထူးသဘောတူညီချက်ဥပမာများ

- အိမ်သန့်ရှင်းရေး
- အဲယားကွန်းသန့်ရှင်းရေး



ချောချောမွေ့မွေ့ ထွက်ခွာနိုင်ရန် အရေးကြီးသည့်အရာများ

ဝင်ရောက်မနေထိုင်မီ အခန်းတွင် အဆင်မပြေမှုများရှိသလားဆိုသည်ကို "လက်ရှိအခြေအနေအတည်ပြုချက်" ကိုအသုံးပြု၍ စစ်ဆေးကြရအောင်။

အကယ်၍ အဆင်မပြေမှုများရှိပါက ကြီးကြပ်သူ၊ အိမ်ပိုင်ရှင်ထံသို့ အကြောင်းကြားကြရအောင်။



"လက်ရှိအခြေအနေအတည်ပြုချက် (၃ပမာ)"

အဆောက်အဦပေါ်တည်၍ ပေးချေရမည့်အချိုးအယူအဆများ၏ လမ်းညွှန်ချက်များကွဲလွဲနိုင်သောကြောင့် စာချုပ်၏ အထူးပြဋ္ဌာန်းချက်များကို သေချာစစ်ဆေးကြရအောင်။

ထွက်ခွာချိန်၏ လုပ်ထုံးလုပ်နည်းများနှင့် နှိုင်းယှဉ်ခြင်းပြန်လည်မွမ်းမံခြင်းဆိုင်ရာ ယေဘုယျစည်းမျဉ်းများကို သေချာစွာ နားလည်သဘောပေါက်ထားရန် အရေးကြီးပါသည်။

ထွက်ခွာချိန်တွင် ကြီးကြပ်သူနှင့် အိမ်ပိုင်ရှင်တို့ထံ အမြန်ဆက်သွယ်၍ လုပ်ထုံးလုပ်နည်းများကို သေချာစွာ စစ်ဆေးကြရအောင်။

ပုံမှန်နေထိုင်နေသော်လည်း အဆောက်အဦပေါ်တည်၍ မှီနှင့် အစွန်းအထင်းများ ဖြစ်ပေါ်တတ်ပါသည်။

မှီနှင့် အစွန်းအထင်းများကို ဒီအတိုင်းထားထားပါက ငှားရမ်းသူပေးချေရနိုင်ခြေများသောကြောင့်

အခန်းကို အချိန်မှန်သန့်ရှင်းပြီး လေဝင်လေထွက်ကောင်းအောင်လုပ်ဖို့ အရေးကြီးပါသည်။

မကြာခဏမေးလေ့ရှိသောမေးခွန်းများ

Q အင်တာနက်တွင် ရှာကြည့်သည့်အခါ နှိုင်းယှဉ်ခြင်းပြန်လည်မွမ်းမံခြင်းများကို များစွာကောက်ခံတဲ့သဘာဝတွေရှိနေပြီး၊ မိမိထွက်ခွာသည့်အခါမှာလည်း များစွာကောက်ခံမှာကို စိတ်ပူမိပါသည်။

A အရင်ဆုံး စာချုပ်အကြောင်းအရာများကို စစ်ဆေးကြရအောင်။ အကယ်၍ နှိုင်းယှဉ်ခြင်းပြန်လည်မွမ်းမံရာတွင် ပြဿနာတစ်စုံတစ်ရာရှိပါက ဂျပန်အငှားအိမ်ရာစီမံခန့်ခွဲမှုအသင်း၏ Home Page တွင် ဆွေးနွေးမှုများကို လက်ခံနေသည့်အတွက်ကြောင့် အသုံးပြုပါ။



Japan Property Management Association website (in Japanese).
<https://www.jpm.jp/>



Q အထူးစာချုပ်အရ အိမ်သန့်ရှင်းရေးကို ငှားရမ်းသူပေးချေရမည်ဆိုပါက သန့်ရှင်းရေးလုပ်ပြီးထွက်ခွာလည်းပဲ သန့်ရှင်းရေးစရိတ်ကို ပေးဆောင်ရပါမည်လား။

A အထူးစာချုပ်ပါ အကြောင်းအရာကို နားလည်သဘောပေါက်ပြီး၊ သဘောတူညီ၍ စာချုပ်ချုပ်ဆိုထားပါက အထူးစာချုပ်ပါ အကြောင်းအရာပေါ်အခြေခံ၍ ကုန်ကျစရိတ်များကို ဆုံးဖြတ်သည်မှာ ပုံမှန်ဖြစ်ပါသည်။ စာချုပ်ပါအကြောင်းအရာများတွင် မရှင်းလင်းသည့်အချက်များရှိပါက အိမ်ခြံမြေကိုယ်စားလှယ်ထံတွင် အတည်ပြုစစ်ဆေးကြရအောင်။



Q အချိန်အတော်ကြာနေထိုင်ခဲ့သော အခန်းမှ ထွက်ခွာသည့်အခါ ပေါ့ဆမှုကြောင့် ပျက်စီးမှုများရှိခဲ့ပါက ပြုပြင်စရိတ်အားလုံးကို ပေးချေရပါမည်လား။

A ပစ္စည်းများ၏ သက်တမ်းများကို ထည့်သွင်းစဉ်းစားပြီး နှစ်များလာသည်နှင့်အမျှ ငှားရမ်းသူမှ ပေးဆောင်ရခြင်းလျော့လာသည်မှာ ပုံမှန်ဖြစ်ပါသည်။

Q အခန်းထဲမှ ပစ္စည်းပျက်သွားသောကြောင့် အင်တာနက်တွင် ရှာတွေ့သည့် ပြုပြင်ရေးကုမ္ပဏီကို ပြင်ဆင်လို့ အဆင်ပြေမလား။

A စည်းမျဉ်းအရ အိမ်ပိုင်ရှင်မှ သတ်မှတ်ထားသည့် ပြုပြင်ရေးကုမ္ပဏီမှ ပြုပြင်မှုကို ပြုလုပ်ပါမည်။ ပထမဦးစွာ ကြီးကြပ်သူနှင့် အိမ်ပိုင်ရှင်ကို အကြောင်းကြားကြရအောင်။ ခွင့်ပြုချက်မရှိဘဲ ပြုပြင်ရန် တောင်းဆိုခဲ့ပါက၊ အိမ်ပိုင်ရှင်မှ သတ်မှတ်ထားသည့် ကုမ္ပဏီ၏ ခန့်မှန်းပမာဏထက် ကျော်လွန်သည့်အပိုင်း၏ ကုန်ကျစရိတ်ကို ပေးဆောင်ရနိုင်ခြေရှိသည့်အတွက်ကြောင့် သတိပြုကြရအောင်။ အခြား ပျက်စီးမှုဖြစ်ပွားပါက တာဝန်ယူရသည်များလည်း ရှိပါသည်။



Q အခန်းကို မိမိစိတ်ကြိုက် ပြန်လည်မွမ်းမံချင်တာ အဆင်ပြေပါသလား။ ထို့ပြင် လေအေးပေးစက်တပ်ချင်တာ အဆင်ပြေပါသလား။

A အိမ်ပိုင်ရှင် ခွင့်ပြုချက်မရှိဘဲ ပြန်လည်မွမ်းမံ၍ မရပါ။ ခွင့်ပြုချက်မရဘဲ ပြန်လည်မွမ်းမံခြင်း ပြုလုပ်ခဲ့ပါက နှိုင်းယှဉ်ခြင်းပြန်လည်မွမ်းမံခြင်းစရိတ်သည် မြင့်မားမည်ဟု ယူဆရပါသည်။ ထို့ပြင် လေအေးပေးစက်တပ်ဆင်ရန် အိမ်ပိုင်ရှင်၏ ခွင့်ပြုချက်ကို ကြိုတင်ရယူကြရအောင်။ တပ်ဆင်ထားသော လေအေးပေးစက်များကို ထွက်ခွာချိန်တွင် ပြန်လည်ဖယ်ရှားရန် လိုအပ်ပါသည်။



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



Japan Property Management Association